

学校编码: 10384

分类号: \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学 号: X9915060

UDC \_\_\_\_\_

## 学 位 论 文

# 信贷风险评估的实地调查报告

徐金玲

指导教师姓名: 沈 艺 峰 教 授

申请学位级别: 硕 士

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2 0 0 2 年 0 3 月

论文答辩时间: 2 0 0 2 年 月

学位授予单位: 厦 门 大 学

学位授予日期: 2 0 0 2 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2 0 0 2 年 3 月

目 录

前言	1
第一章 相关经济环境调查及分析	1
一、总体经济发展概况	1
二、长春市房地产市场分析	3
三、本章结论	8
第二章 借款人基本情况及财务状况调查	9
一、借款人利达公司基本情况	9
1、概述	9
2、公司基本经营情况	10
3、公司经营现状及发展计划	11
二、财务状况分析	13
1、资产负债情况分析	13
2、损益情况分析	17
3、现金流量状况分析	18
三、本章结论	19
第三章 主要投资项目调查分析	20
一、项目概况	20
1、周边环境分析	20
2、项目开发的合法性	20
3、项目基本特征	21
4、项目施工状况	21
二、项目投资状况分析	23
1、幸福家园项目总投资资金计划	23
2、幸福家园项目总投入构成分析	23

3、未投入资金运用及来源状况分析·····	25
4、完工风险分析·····	27
三、销售状况分析·····	27
1、项目市场竞争分析·····	27
2、房产销售总体情况分析·····	27
3、未来销售现金流入趋势分析·····	30
四、项目效益预测·····	32
五、本章结论·····	32
第四章 还款能力分析 & 抵押物调查·····	34
一、还款能力分析·····	34
1、贷款用途·····	34
2、现金流量预测·····	34
3、现金流量分析·····	36
4、敏感性分析·····	37
5、抗风险能力较差因素分析·····	39
二、抵押物状况分析·····	39
1、抵押物情况·····	39
2、抵押物风险·····	41
3、抵押期限问题·····	42
三、本章结论·····	43
第五章 结论和建议·····	44
一、结论·····	44
二、建议·····	45
附录·····	46
主要参考文献·····	49
后记·····	50

## 内 容 提 要

笔者作为贷款风险调查小组成员之一，于 2001 年 10 月参与了对长春利达房地产经营有限公司（以下简称利达公司）提供 RMB6,000 万元贷款的风险调查评估工作。本调查的结论将为意向贷款人拟向利达公司提供 RMB6,000 万元的贷款决策提供判断依据。

本调查报告通过对长春市相关经济环境调查及分析、借款人利达公司的基本情况及财务状况调查、借款人利达公司主要投资项目—幸福家园的调查分析、以及还款能力分析和抵押物状况的调查，得出主要结论如下。

长春市总体经济环境日渐趋好，房地产业开始复苏，近年呈旺盛势头，居民购房意识渐强，同时在政府政策的有效驱动下，购买力加强，基于当地的消费水平，对中低档商品房需求较旺，但新开工的楼盘近成倍增长，房地产业的竞争日趋激烈。利达公司开发的幸福家园项目地处新兴开发区，周边已形成住宅开发的区域效应，市场环境良好，同时，其已实现的商品房销售情况较佳，因其具有价格优势而具市场竞争力，销售前景看好。在幸福家园建设资金得到充分保证并且不出现挪用现象的情况下，项目完工没有风险。同时，用于贷款抵押的地块转让前景较为乐观，抵押风险可接受；假设意向贷款人对该公司的财务尤其是现金能进行有效的控制，则贷款收回的可能性较大。

同时应该看到，由于利达公司自 1993 年成立以后，涉及了人民大街的开发建设、居民回迁房的拆迁安置、十几个地块的分割转让、多方土地拆迁补偿问题、幸福家园的开发建设等众多经济行为，造成经济关系方较多，债权债务关系复杂，存在着未尽披露事宜，为此，有可能造成公司今后的经营活动有一定的不确定因素或可能涉及诉讼，导致未来现金流量发生不利于贷款人的变化；其次，利达公司目前现金流量十分紧缺，急需有大笔贷款资金投入，申请的贷

款用途中有 3,400 万元不是投入幸福家园建设，尤为重要，利达公司未来现金流入较宽裕的阶段在幸福家园项目完工期后，即 2002 年 8 月—2003 年 2 月的半年期限内，主要流入期和拟定的贷款期限不相匹配，且利达公司尚计划幸福家园项目完工后，即开发幸福家园二期，之后的现金净流入较不具备可测性；利达公司未来现金流量对于幸福家园项目投资成本和销售价格的敏感性较高，其成本和价格的较小波动即可能导致该公司足额还贷困难，项目抗风险能力较弱。

根据上述调查评估，我们认为，意向贷款人在作出该笔贷款决策时，应充分考虑以上因素可能造成的风险，可考虑对幸福家园项目提供封闭贷款的方式。若意向贷款人同意给予提供贷款支持，建议贷款人注意以下几点：

1、贷款偿还的最佳期限：贷款人应特别关注利达公司在幸福家园项目完工后半年内，即 2002 年 8 月—2003 年 2 月间的现金流入状况，控制该阶段较为宽裕的现金流量，要求在此期限内还款，否则可能会错失偿还贷款的最佳时机；

2、确保贷款抵押物的安全：要求利达公司先须付清未交付的各项拆迁补偿费用，确保抵押权无瑕疵、无变现障碍。其次，从谨慎操作角度出发，建议贷款人应对抵押物的有关情况进行法律方面的确认；

3、对贷款进行封闭式运作：鉴于利达公司经济关系方较多，债权债务复杂，可能存在未披露的款项支付，建议对贷款进行实质性监控，获得资金收付的实际控制权，并进行有效的贷后检查监控工作，确保资金回笼用于归还贷款；

4、关注抵押贷款期限：对 14#地块应要求在土地开工建设前，还清贷款或变更抵押物。

本调查报告基于主要贷款条件如下：

借 款 人：长春利达房地产经营有限公司

贷款币别：人民币

借款金额：RMB6,000 万元

借款利率：年息 10%

借款期限：两年

担保条件：长春市朝阳区新城开发区内 7#、8#、14#地块抵押

借款用途：（1）幸福家园在建工程及配套工程 RMB2,600 万元；

（2）回迁小区有关费用 RMB1,400 万元；

（3）征用军分区土地补偿费 RMB1,000 万元；

（4）基础设施费用 RMB1,000 万元。

关键词：信贷风险 调查 评估

## 前 言

众所周知，信贷资产质量问题已成为制约我国国有商业银行发展的一大障碍，确保信贷资产质量是商业银行稳健经营不可缺少的前提。贷款有风险，然而商业银行要在风险中生存发展，不仅需要化解已经发生的风险，更要及时识别和弥补那些确实存在但尚未实现的内在风险，以利于进行科学的贷后管理，提高信贷资产质量，从而有助于培养健康的信贷文化。从这一理念出发，笔者以在商业银行多年的信贷从业经验，通过对信贷风险评估的实地调查，表明在信贷评审过程中除要求信贷人员具有较丰富的经验和判断能力外，还应该系统掌握信贷风险分析技术，如财务分析、现金流量分析、信用支持分析、非财务因素分析等贷款分析技术，系统运用会计、金融和法律方面的知识对贷款进行分析，对信贷风险作出总体评价，从而提高商业银行贷款质量和信贷管理水平。

## 第一章 相关经济环境调查及分析

利达公司地处吉林省长春市，经营范围为从事房地产经营开发业务，本章主要分析长春市总体经济发展概况及房地产市场发展情况。

### 一、总体经济发展概况

长春市位于北半球中纬地带，欧亚大陆东岸的中国东北大平原腹地。该市为吉林省省会及全国 15 个副省级城市之一。幅员 20,571 平方公里，城区面积 3,583 平方公里，人口约 700 万（市区人口 293 万），现辖四县六区，城区六区为朝阳区、南关区、宽城区、二道区、绿园区和双阳区。长春市三大经济支柱产业为汽车工业，农副产品加工和高新技术。<sup>①</sup>

---

<sup>①</sup>资料来源：2000 年《长春年鉴》

长春市近 5 年经济发展情况良好，国内生产总值平均增长率达 33.8%，其中，非国有经济增幅较大，由 1996 年的 20% 占比上升到 2000 年的 50% 占比，固定资产投资平均增长率达 39.2%，人均可支配收入平均增长率达 26.7%。各项经济指标显示长春市经济发展良好，居民收入水平不断提高，但人均居住面积为 9.5 平米，尚有待提高。具体如表一所示。

表一：长春市近 5 年主要经济指标

项 目	2000 年	1996 年	平均增长率
国内生产总值（亿元）	824	488	33.8%
国有/非国有（%）	50/50	80/20	/
固定资产投资（亿元）	235	120	39.2%
房地产投资（亿元）	30	/	/
消费品零售总额（亿元）	311	171	36.4%
人均可支配收入（元）	5,550	4,164	26.7%
人均消费性支出（元）	5,113	/	/
人均储蓄（元）	17,222	/	/
人均居住面积（平米）	9.5	/	/

资料来源：2000 年 11-12 月《长春经济动态》长春市统计局

我们将长春市和全国 15 副省级城市 2001 年 1-8 月的有关经济指标进行比较，长春市除个体从业人员达 44 万，已排名第三位，同比增长率为负数，增长率排名为第 15 位外，其余各项指标均有大幅增长，增长率排名居前，总体经济环境有趋好，特别是固定资产投资增幅列 15 个副省级城市第一位，表明长春市目前处于投资较热的阶段。具体如表二所示。



表二：2001 年 1-8 月 15 个城市主要国民经济指标横向对比

（比较城市有：哈尔滨、长春、沈阳、大连、济南、青岛、南京、杭州、宁波、武汉、广州、成都、西安、深圳、厦门）

项 目	长春市	15 市排名	同比增长率%	增长率排名
市区总人口（人）	293 万	7	/	/
市区面积（平方公里）	3,583	/	/	/
个体从业人员（人）	44 万	3	-22.3%	15
2000 年国内生产总值（亿元）	824	13	13.1%	5
人均国内生产总值(元)	11,760	13	/	/
固定资产投资（亿元）	106	12	40%	1
社会消费品零售总额（亿元）	233	12	12.2%	6
居民可支配收入（元）	4,218	14	14.6%	2
人均消费性支出（元）	3,435	14	7.9%	6
人均储蓄（元）	17,222	12	8.6%	4

资料来源：《长春经济动态》2001 年 1-8 月、长春市统计局

长春市政府“十五”期间经济发展总体目标为：到 2005 年 GDP 达到 1,500 亿元，年增长 12%，财政收入达到 130 亿元，年增长 11.3%，人均可支配收入达到 9,000 元，力争翻一番。<sup>①</sup>

## 二、长春市房地产市场分析

### 1、长春市房地产开发情况及未来发展趋势

<sup>①</sup>资料来源：2000 年《长春年鉴》

表三：长春市近 3 年房地产开发施工、竣工、销售面积

项 目	1998	1999	2000	2001 年 1-8 月
房地产开发投资金额（亿元）	16	25	30	28
施工面积（万 m <sup>2</sup> ）	260	341	391	572
其中新开工面积（万 m <sup>2</sup> ）	/	/	210	414
竣工面积（万 m <sup>2</sup> ）	102	150	175	44
销售面积（万 m <sup>2</sup> ）	/	/	106	91
空置面积（万 m <sup>2</sup> ）	57	85	81	106
商品房销售额（亿元）	10	10.5	19	16
销售额增长率	96%	5%	81%	/

资料来源：《长春市经济动态》、《1998 年-2000 年长春市国民经济和社会发展统计公报》长春市统计局

如表三所示，长春市大面积的房地产开发从 1998 年开始，随后逐年均有大幅增长，表现在施工面积、竣工面积增幅较大，开发速度在 1999 年后明显加快，尤其 2001 年更处于快速发展阶段，仅 1-8 月新开工面积即为 2000 年全年的近 2 倍。

其次，从商品房的销售情况看，1998 年之前销售额很低，为此，1998 年在销售额为 10 亿元的情况下，增幅达到 96%，1999 年基本与 1998 年持平，没有太大增长，2000 年的商品房销售额较 1999 年增长 81%，表明商品房消费观念增强，社会购买力增强，房地产业呈现旺势。

第三，从 1999—2001 年商品房空置面积较多、2000 年竣工面积是销售面积的 1.65 倍以及 2001 年新开工面积大大超过销售面积的现象分析，长春市房地产业的竞争将日趋激烈。

长春市近两年房地产迅速发展的原因可以概括为如下几方面。

第一，总体经济发展状况良好，各项经济指标均有较大幅度增长，居民可

支配收入大幅提高，社会购买力增强；

第二，政策利好因素影响。税费下调，根据 1999 年《长春市人民政府关于搞活长春市房地产市场若干规定（试行）的通知》，房地产税费大幅下调，其中契税从原来的 6% 下调至 1.5%，个人所得税下调至 1%，并且免征个人交易所得税。同时放开公有住房使用权转让市场，盘活了整个二级市场；其次，实行货币分房政策，1999 年底，政府出台《长春市人民政府关于印发长春市城镇职工住房货币分配实施细则的通知》促进城镇居民购房能力迅速增长；

第三，银行开始提供楼宇按揭业务配套，楼宇按揭从 1999 年真正开始大范围的实行，并且提供最高 30 年 8 成的优惠按揭，使得居民的购房能力大大增强。

长春市 2000 年末市区居民人均居住面积为 9.5 平方米，折合建筑面积 19 平方米，距建设部要求“十五”期末人均建设面积 23 平方米及长春市政府规划“十五”期末人均建设面积 24 平方米还有相当距离，同时，根据城市建设需要，每年有近 100 万平方米的房屋要拆迁，加上长春市市区人口每年以 6% 的比率增长，因此长春市房管局预测，该市至少保持每年 400 万平方米的开发规模。从长春市房地产开发的未来发展趋势看，前景较为乐观。<sup>①</sup>

### 2、长春市金融发展状况及对房地产业的影响

长春市建筑业贷款所占贷款比重很低，2000 年、2001 年 1-8 月建筑业贷款占总贷款比重分别为 0.8% 和 0.68%，房地产开发企业不易获取银行建筑融资支持。与此同时，在中国人民银行鼓励商业银行大力发展消费信贷业务的政策指导下，2000 年开始长春市消费贷款已具有一定规模，银行较有兴趣参与楼宇按揭业务，并对房地产业的发展起推动作用，如表四所示。

---

<sup>①</sup>资料来源：访谈记录、长春市房地产专业网站、有关报刊（长春房地产期刊）

表四：长春市近年建筑业贷款和个人消费贷款简况

项 目	1998	1999	2000	2001 年 1-8 月
存款余额（亿元）	581	885	1,013	1,105
贷款余额（亿元）	745	1,101	1,243	1,316
建筑业贷款（亿元）	/	/	10	9
个人消费贷款（亿元）	/	/	25	33

资料来源：长春市统计局《1998-2000 长春市国民经济和社会发展统计公报》、2001 年 8 月《长春经济动态》

### 3、商品房居民购买力分析

吉林盖德兰市场信息咨询有限公司以抽样方法并采用入户调查方式对长春市 208 户居民进行了购房消费的社会调查（本次调查的标准误差为 6.2%），主要调查结果表明，长春市有 70%的居民有购房意向，其中 56%的居民计划在 5 年内购房。在有意向购房居民中，94%的居民可接受商品房价格在 2,500 元以下，并倾向购买多层住宅，表明中低档次商品房需求较旺。商品房价格和商品房品质是购房者重点考虑的因素。

表五：购房消费调查情况

调查项目	调 查 结 果		
购房可能性	一定会买19%；	可能会买39%	可能会可能不会12%
可能购房时间	未来1年8%；	未来1-3年35%	未来3-5年13%
愿意购买楼型	多层70%；	小高层27%；	别墅1%
可接受房价	2000元以下：75%；	2000—2500元：19%；	2500—3000元：4%
购房前提 （工程阶段）	已交付使用：76%；	在建工程封顶：10%	
购房考虑首要因素	价格：40%；商品房品质：35%；地段优势：8%；区配套和物业：8%		

## 4、长春市代表性楼盘比较

为考察长春利达房地产经营有限公司开发的幸福家园项目在长春房地产市场中所处的市场地位，我们选择了长春市几个主要不同档次的商品房作为代表楼盘进行比较（如表六所示），其中前 5 项为幸福家园所在新城开发区内楼盘。比较结果表明，幸福家园应属中档的大型住宅小区，房产销售价格略低于其它同档次商品房，较具竞争力。

表六、代表性楼盘情况表<sup>①</sup>

项目名称	开发商	区域	类别	档次	均价 (元)	房产 形象	知名度
幸福家园	利达公司	新城开发区	大型住宅小区	中档	2250	参照物	一般
涵乐园	安永房地产	幸福家园东邻	单体小高层	中档	2300	略低	一般
民航花园	强华地产	幸福家园东北邻	小高层群体	中档	2400	略低	一般
奥林匹克村	东泰地产	幸福家园以西	大型住宅小区	中低档	1600	略低	一般
长春明珠	大连万达	幸福家园对面	大型住宅小区	中高档	2900	较高	高
我的家园	联华地产	幸福家园附近	大型住宅小区	中档	2700	略高	较高
好景山庄	长房集团	同上	大型住宅小区	中档	2240	相当	一般
富苑花园	天正地产	南湖公园北	大型住宅小区	较高档	3200	高	高
威尼斯花园	乾源地产	南湖公园南	大型住宅小区	较高档	3000	高	高
太阳现代居	太阳城集团	最中心区	高层住宅	高档	5000	高	高

资料来源：《长春市居民购房指南图》\搜房网\《吉林经济报房地产周刊 2001 年 10 月 11 日》\长春房地产信息网

根据调查小组走访长春市中国银行按揭楼盘：太阳现代居、富苑花园、长春明珠及走访利达公司销售部人员、若干楼盘售楼部、咨询机构—盖德兰公司等所获信息表明，价格较低或商品房品质较高的楼盘销售情况良好。这与购房消费调查的结果基本上是吻合的。

<sup>①</sup>主要选择各档次商品房的代表楼盘；其中前 5 项为利达公司开发项目“幸福家园”所在新城开发区内楼盘。

### 三、本章结论

长春市总体经济环境趋好，房地产业发展呈现旺势，近 2-3 年房地产发展较快，但房地产业的竞争将日趋激烈。根据购房消费的市场调查，70%的居民有购房意向，其中 56%的居民计划在 5 年内购房，94%的居民倾向购买价格在 2,500 元/m<sup>2</sup> 以下的多层住宅，中低档次商品房有较大的市场需求。

## 第二章 借款人基本情况及财务状况调查

### 一、借款人利达公司基本情况

#### 1、概述

利达公司主要经营城市基础设施建设和国内外房地产开发,为三级资质房地产开发企业,注册地址为长春市西安大路 11 号,于 1993 年 6 月注册成立,经营年限十五年,最后到期日为 2008 年 4 月,注册资本 1,000 万元,根据验资报告《长会师外字[1993]第 193 号》,已全部到资。该公司属中外合资企业,其最早的股东及股份比例分别为长春基建和香港光辉公司各占 50%股权,1997 年 10 月,长春基建与香港光辉签订“股权转让协议”,将 45%的股权转让给香港光辉,为此,利达公司现有股东及股份比例分别为:

长春市城市基础设施建设开发公司(文中简称“长春基建”) 5%

香港光辉有限公司(文中简称“香港光辉”) 95%

长春基建是长春市城建局于 1993 年专门为合资经营利达公司而设立的经济实体,主要经营城市基础设施建设开发项目,现长春市城建局已改制为市政工程建设股份有限公司。长春基建总经理杨岗同时出任利达公司副总,负责工程开发、回迁等工作。

香港光辉为香港注册的一家投资有限公司。

该司实行董事会领导下的总经理负责制,公司的管理机构设总经理 1 人,由香港光辉委任,副总经理二人,由合营各方分别委任一人,下设工程部、经营开发部、财务部、行政部等职能部门。

董事长兼总经理刘大明,现年 65 岁,祖籍吉林长春,60 年代从同济大学毕业,在济南建筑设计院工作几年后,于 70 年代前往香港定居,现持香港身份证,长春市政协委员。80 年代末在深圳开发房地产成功,现在深圳、长春、沈阳、

北京、天津、宁波、南京、上海、青岛、武汉、苏州、珠海等地均有房地产开发项目。

董事、副总经理刘明俊，现年 31 岁，香港光辉派出，1999 年底到利达公司任副总经理，实质性主持利达公司日常经营管理。

董事、副总经理杨岗，现年约 38 岁，长春基建派出。哈尔滨工业大学毕业，先在深圳参与工程开发，随后进入市政工程公司，在长春曾独立负责开发过一幢高层住宅，在工程开发方面有一定的经验。

## 2、公司基本经营情况

1993 年，利达公司与政府签订协议，通过“以路换地”形式获得长春市新城开发区土地的开发权和使用权。随后，利达公司投入资金修建了人民大街 1,580 米主干道，建设回迁楼供拆迁安置使用，转让了部分地块土地使用权，并于 2000 年开始开工建设“幸福家园”项目，预计 2002 年 8 月之前全部竣工，未来计划开发幸福家园二期项目。

### （1）土地获取

1993 年 3 月，利达公司成立后与长春市政府签订《长春市斯大林大街南端开发区成片国有土地开发合同书》，利达公司通过“以路换地”的形式建设卫星路至南环城路人民大街（即原“斯大林大街”）1,580 米主干道，有偿取得其两侧约 280 公顷的土地开发权和使用权。（见图一《长春新城开发区平面规划图》）

该道路东西两侧 100 米以内的区域规划开发为综合商业住宅区，东侧 100 米以外的区域规划建设综合游乐休闲区，有公园、大型游乐场、体育健身中心、度假村等。

利达公司对享有的土地开发权及使用权，在完成基础设施和公用设施投资的 50%后，在合同规定的使用年限内可以转让、出租、抵押；商业性建设项目可根据市场情况独立进行开发经营，分期分批办理使用手续；政府给予土地开发 5 年内免征企业所得税，免交城市配套费，免收土地有偿使用费以及土地一级开发初次转让的增值费等优惠条件，但属于居民与单位收取的各种补偿费用、



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库